



URBA-INFO

La lettre de la législation sur
l'urbanisme



Édito

Cette édition vous présente notamment l'ordonnance du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction, le décret du 1er août 2022 fixant les modalités et la date du transfert de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive aux services de la direction générale des finances publiques, la mise en ligne des formulaires pour l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme au cas par cas, ainsi qu'une revue de jurisprudence.

Bonne lecture.

n° 53 - JUILLET/AOUT 2022

Lettre du bureau de la législation de l'urbanisme

Actualité

Ordonnance n° [2022-1076](#) du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction

L'ordonnance n° [2022-1076](#) du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction est prise sur le fondement de l'habilitation donnée au Gouvernement par l'[article 173](#) de la loi n° [2021-1104](#) du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Cette ordonnance vient compléter et renforcer le régime de police administrative contrôlant les règles de construction, en veillant à sa cohérence avec le régime de police judiciaire. Il s'agit d'une évolution importante, nécessaire pour garantir la qualité des constructions en matière de performance énergétique, environnementale et de sécurité pour les occupants.

Par ailleurs et plus directement en lien avec le droit de l'urbanisme, l'ordonnance complète le champ d'application et les conditions de délivrance des attestations relatives au respect des règles de construction. Ainsi, la liste des attestations exigées au stade du dépôt du permis de construire et à l'achèvement des travaux est modifiée et la liste des professions préexistantes habilitées à délivrer ces attestations (architectes, contrôleurs techniques agréés, organismes de certification, diagnostiqueurs et bureaux d'études) est précisée.

Cette modification du régime des attestations dans le code de la construction et de l'habitation a les conséquences suivantes :

- de manière générale, toutes les attestations ne portent non plus simplement sur la « prise en compte » des règles de construction, mais sur leur « respect » ;
- l'attestation préexistante portant sur la réalisation de l'étude des solutions d'approvisionnement en énergie est supprimée. Celle-ci était en effet devenue moins utile depuis l'entrée en vigueur de la réglementation

Sommaire

Édito	
Actualité	1
Jurisprudence	4

Cette lettre a été réalisée avec les contributions des bureaux de la sous-direction QV.

environnementale « RE2020 », est supprimée ;

- une nouvelle attestation relative aux risques liés aux terrains argileux, dite « retrait gonflement des argiles » (RGA), est créée. Elle devra être produite au moment du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Un décret d'application interviendra prochainement afin de modifier le contenu des attestations prévues dans la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation. La partie réglementaire du code

Décret n° [2022-976](#) du 1er juillet 2022 modifiant le décret n° [97-444](#) du 5 mai 1997 relatif aux missions de SNCF Réseau et portant diverses modifications du droit ferroviaire

L'[article 14](#) de l'ordonnance n° [2019-552](#) du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF a modifié l'[article L. 422-2](#) du code de l'urbanisme, listant limitativement les projets de la compétence de l'Etat en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, pour y intégrer les projets portés par SNCF Réseau et sa filiale Gares & Connexions dans le cadre de missions de service public.

Décret n° [2022-1102](#) du 1er août 2022 fixant les modalités et la date du transfert de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive aux services de la direction générale des finances publiques

En complément de la publication de l'ordonnance n° [2022-883](#) relative au transfert à la direction générale des finances publiques (DGFIP) de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive évoquée dans le dossier d'actualité dédié du [dernier numéro d'Urba-Info](#) (mai-juin 2022), a été publié le décret n° [2022-1102](#) du 1er août 2022 fixant les modalités et la date à partir de laquelle s'applique ce transfert.

Ce décret, pris en application de l'[article 155](#) de la loi n° [2020-1721](#) du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, précise que relèveront de la compétence de la DGFIP la liquidation des taxes d'urbanisme issues :

- des demandes d'autorisation d'urbanisme initiales déposées à compter du 1er septembre 2022 ;
- des autorisations d'urbanisme se rattachant à ces autorisations (permis modificatifs, transferts de permis) ;
- des procès-verbaux établis après cette date constatant l'achèvement de constructions ou d'aménagements sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant d'une autorisation d'urbanisme initiale dont la demande a été déposée après le 1er septembre

de l'urbanisme sera elle aussi modifiée pour tirer les conséquences de cette ordonnance sur les pièces à fournir lors du dépôt du permis de construire et lors du dépôt de la DAACT. La collecte des attestations permettra une valorisation de leurs contenus pour le bénéfice de l'ensemble des acteurs de la construction.

Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur au 1er janvier 2024 s'agissant des attestations et au plus tard le 1er janvier 2024 s'agissant de leur collecte par un service de l'Etat ou un organisme désigné.

Le décret n° [2022-976](#) du 1er juillet 2022 modifiant le décret n° [97-444](#) du 5 mai 1997 relatif aux missions de SNCF Réseau et portant diverses dispositions d'adaptation du droit ferroviaire modifie l'[article R.422-2](#) du code de l'urbanisme, listant les cas où les décisions prises au nom de l'État sont délivrées par le préfet, et non par le maire pour y intégrer explicitement les projets de travaux, constructions et installations déposés pour le compte de SNCF Réseau et sa filiale Gares & Connexions.

Le décret clarifie ainsi l'état du droit, conformément à l'interprétation donnée par la jurisprudence.

2022 ou d'une autorisation d'urbanisme s'y rattachant.

A contrario, demeure de la compétence des services de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département (DDT/ DEAL/ UD DRIEAT) la liquidation des taxes d'urbanisme issues :

- des demandes d'autorisation d'urbanisme initiales déposées avant le 1er septembre 2022 ;
- jusqu'à une date limite fixée par décret et au plus tard le 1er janvier 2025, des permis modificatifs ou transferts de permis se rattachant à ces autorisations initiales, des procès-verbaux établis avant le 1er septembre 2022 et des procès-verbaux établis après le 1er septembre 2022 lorsqu'ils constatent une infraction à une autorisation d'urbanisme relevant de leur compétence en matière de gestion des taxes.

A également été publié un second décret n° [2022-1188](#) du 26 août 2022, afin de préciser les nouvelles modalités déclaratives des redevables, applicables aux dossiers qui relèveront de la compétence liquidative de la DGFIP.

De nouveaux décrets d'application seront publiés prochainement, notamment afin de transférer les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme dans le code général des impôts et de les mettre en cohérence avec la réforme.

Enfin, un arrêté relatif aux modalités de transmission des informations concernant la taxe d'aménagement par les collectivités locales à destination de la DGFIP, a été publié le [17 août 2022](#).

Evolution de la rubrique 30 de la nomenclature de l'évaluation environnementale annexée à l'article [R. 122-2](#) du code de l'environnement

Le décret n° [2022-970](#) du 1er juillet 2022 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et aux installations de combustion moyennes modifiant la rubrique 30 de la nomenclature évaluation environnementale a été publié au Journal officiel le 2 juillet 2022.

Cette évolution a pour conséquences :

- le rehaussement des seuils de soumission à évaluation environnementale pour tous les projets d'installations photovoltaïques (PV) ;
- la soumission de certains projets d'installations PV au sol à examen au cas par cas pour déterminer si

1 Par toiture, il faut entendre la couverture :

- des bâtiments clos, dont les serres destinées à la production agricole ou arboricole closes sur tous leurs côtés ;
- des hangars (ouvrages utilisés pour le stockage de véhicules, de denrées et autres équipements agricoles ou piscicoles, de matières premières, de matériaux, de déchets ou de produits finis, ou pour abriter des animaux, des activités sportives, scolaires ou périscolaires et permettant le travail dans un lieu couvert).

Cette définition sera indiquée dans la nouvelle version du guide d'interprétation de la nomenclature annexée à l'article [R. 122-2](#) du code de l'environnement, à paraître.

Note sur l'arrêt du 26 juillet 2022 du Conseil d'Etat sur l'élargissement du champ d'application du permis modificatif

Le Conseil d'Etat, dans son arrêt n° [437765](#) du 26 juillet 2022 (voir également infra la rubrique Jurisprudences), vient assouplir le champ d'application matériel du permis modificatif, en l'alignant sur celui applicable aux mesures de régularisation des permis au cours d'une instance contentieuse.

Le permis modificatif, notion jurisprudentielle, permet à un pétitionnaire, en dehors de toute action contentieuse, de faire évoluer un projet déjà autorisé en conservant les droits acquis du permis initial, de régulariser des travaux non conformes au permis initial ou de purger, de façon anticipée, le permis initial de ses vices. Une telle demande peut être déposée dès lors qu'un permis de construire initial est en cours de validité et que la construction initialement autorisée n'est pas achevée. Par ailleurs, avant l'arrêt du 26 juillet 2022, les modifications envisagées ne devaient pas apporter au projet initial un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même (*CE, 26 juillet 1982, n° [23604](#)*).

Les mesures de régularisation d'un permis sont, elles, prévues par les articles [L. 600-5](#) et [L. 600-5-1](#) du code de l'urbanisme. La demande de régularisation

une évaluation environnementale doit être réalisée (initialement soumis uniquement à évaluation environnementale systématique) ;

- l'exclusion de l'obligation de réaliser une évaluation environnementale pour les projets d'installations PV sur toitures¹ et sur ombrières situées sur des aires de stationnement. Les projets d'installations PV sur ombrières autres que celles situées sur des aires de stationnement sont toujours exclusivement soumises à évaluation environnementale après un examen cas par cas réalisé par l'autorité compétente.

Depuis la publication du décret, la nouvelle rédaction de la rubrique 30 s'impose aux projets pour lesquels la première autorité compétente pour autoriser le projet ou l'autorité chargée de l'examen au cas par cas sont saisies.

s'exerce, même après l'achèvement des travaux, en cours d'instance contentieuse sur sollicitation du juge administratif dans le cadre d'un sursis à statuer. Or, la jurisprudence a récemment admis, s'agissant de ces mesures de régularisation, une condition matérielle plus souple, limitée à ce que la régularisation n'apporte pas au projet « un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même » (*CE, Section, 2 octobre 2020, n° [438318](#)*).

Ce découplage des champs respectifs du permis modificatif et des mesures de régularisation intervenues en cours d'instance contentieuse était source de complexité, voire d'incohérence ou de difficultés opérationnelles.

Dans sa décision du 26 juillet 2022, le Conseil d'Etat fait évoluer le champ d'application matériel du permis de construire modificatif en l'alignant sur celui des mesures de régularisation. Désormais les modifications envisagées dans le cadre du permis modificatif peuvent conduire à revoir l'économie générale du projet, sans aller cependant jusqu'à apporter au projet initial un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

Cette décision ne remet toutefois pas en cause les autres caractéristiques des régimes attachés à chacune des notions, notamment la limite temporaire de la date d'achèvement des travaux intrinsèques aux permis modificatifs.

Cette jurisprudence, qui introduit une plus grande souplesse pour les pétitionnaires et une simplification du droit de l'urbanisme, s'impose aux services instructeurs lorsqu'ils examinent la consistance de l'évolution du projet qui leur est soumise. Ils doivent dorénavant admettre

Mise en ligne des formulaires d'examen d'évaluation environnementale au cas par cas ad hoc sur le site internet du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

L'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle, dans le cadre de l'examen au cas par cas, défini aux articles [R. 104-33](#) à [R. 104-37](#) du code de l'urbanisme – a été publié au Journal officiel du 15 mai 2022.

L'intervention de cet arrêté était nécessaire pour préciser l'article [R. 104-34](#) du code de l'urbanisme, créé par le décret n° [2021-1345](#) du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, qui institue un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « *ad hoc* », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ».

Cet arrêté prévoit ainsi différents formulaires spécifiques à chacun des différents documents d'urbanisme concernés (SCoT, PLU et carte communale), ainsi qu'un formulaire pour les unités touristiques nouvelles (UTN) autorisées par le préfet (UTN « résiduelles », non prévues par un SCoT ou un PLU). Ils figurent aux annexes I à IV de

Jurisprudence

Afin de modifier le cahier des charges d'un lotissement, le calcul de la majorité qualifiée doit prendre en compte tous les lots qu'il s'agisse de constructions d'habitation ou non.

Pour l'application de l'article [L. 442-10](#) du code de l'urbanisme, dans un cas où le lotissement se compose à la fois de maisons individuelles et de constructions détenues en copropriété, et comporte des lots affectés à d'autres usages que l'habitation, il y a lieu, d'une part,

Une commune peut voir sa responsabilité sans faute engagée en cas de renonciation à l'acquisition d'un bien après avoir exercé

une demande de permis modificatif pour des évolutions dont l'ampleur impliquait auparavant de traiter cette demande comme tendant à l'obtention d'un nouveau permis de construire.

l'arrêté.

Ils fixent chacun la liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé, effectué par la personne publique responsable du document d'urbanisme ou de l'UTN, de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. La personne publique responsable transmet cet exposé à l'autorité environnementale dans le cadre de cette procédure d'examen de cas par cas *ad hoc*.

Afin de faciliter la réalisation de cet exposé par les personnes publiques responsables, ces formulaires sont également accompagnés d'une notice qui figure en annexe V de l'arrêté.

L'ensemble des formulaires ainsi que la notice sont téléchargeables sur la page internet du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, et accessibles depuis la rubrique « démarches », puis « urbanisme » et enfin « évaluation environnementale ».

Le chemin d'accès direct est le suivant :

(<https://www.ecologie.gouv.fr/saisine-lautorite-environnementale-avis-sur-decision-ne-pas-realiser-evaluation-environnementale>).

Y figurent également des précisions complémentaires sur la procédure d'examen au cas par cas *ad hoc* et la saisine des services compétents.

de compter pour une unité l'avis exprimé par chaque propriétaire individuel, quel que soit le nombre des lots qu'il possède, et par chaque copropriété, regardée comme un seul propriétaire, et d'autre part, de ne retenir pour le calcul des superficies du lotissement détenues par ces propriétaires, que celles des lots destinés à la construction, qu'il s'agisse ou non de lots destinés à la construction d'habitations, à l'exclusion des surfaces des lots affectés à d'autres usages (*CE, 1er juin 2022, n° 443808*).

son droit de préemption urbain.

La responsabilité sans faute de la commune peut être recherchée du fait des décisions légales de préemption puis de renonciation à l'exercice de ce droit (*CE, 13 juin 2022, n° 437160*).

En l'absence de tout transfert de propriété ou de jouissance du lot ayant fait l'objet d'une déclaration préalable de lotissement, le bénéficiaire de l'arrêté de non-opposition ne peut se prévaloir de la cristallisation des règles d'urbanisme applicables à l'occasion d'une demande de permis de construire.

En l'absence de tout transfert de propriété ou de jouissance du lot dont aurait résulté la division d'une parcelle, le bénéficiaire d'un arrêté de non-opposition à déclaration préalable de lotissement ne peut se prévaloir de l'article [L. 442-14](#) du code de l'urbanisme à

Il n'existe pas d'obligation de compatibilité entre une autorisation d'occupation domaniale et un plan de sauvegarde et de mise en valeur si celle-ci n'emporte pas autorisation de réaliser des travaux de modification de l'état des immeubles.

Il résulte des articles [L. 313-1](#) et [L. 313-2](#) du code de l'urbanisme que la légalité d'une autorisation d'occupation domaniale située dans le périmètre d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est subordonnée à sa compatibilité avec ce plan et à l'accord de l'architecte des bâtiments de France que lorsqu'elle emporte autorisation

Le défaut d'indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU est de nature à justifier l'annulation partielle de la délibération approuvant le plan.

Il résulte des articles [L. 153-27](#) et [R. 151-4](#) du code de l'urbanisme que les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme (PLU) à laquelle il devra être procédé neuf ans au plus tard après son approbation, en vue de décider de son éventuelle révision, doivent être identifiés dès l'élaboration

Seules les destinations et sous-destinations définies aux articles [R. 151-27](#) et [R. 151-28](#) doivent être prises en compte pour déterminer les cas de changement de destination et ce, même dans l'hypothèse d'un territoire couvert par un PLU « non-alurisé ».

Les règles issues du décret n° [2015-1783](#) du 28 décembre 2015 définissant les projets soumis à autorisation d'urbanisme, selon notamment qu'ils comportent ou non un changement de destination d'une construction existante, sont entrées en vigueur le 1er janvier 2016, sans qu'ait d'incidence à cet égard le maintien en vigueur, sauf décision contraire du conseil municipal ou communautaire, de l'article [R. 123-9](#) du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016, dans les hypothèses prévues au VI de l'article 12 du décret du 28 décembre 2015, lequel ne se rapporte

l'occasion d'une demande de permis de construire, des droits attachés au lotissement autorisé, dont le projet de construction ne pouvait relever (CE, 13 juin 2022, n° [452457](#)).

de réaliser des travaux ayant pour effet de modifier l'état des immeubles.

Les dispositions d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ne sont, en revanche, pas opposables à une demande qui a pour seul objet de solliciter une autorisation d'occupation du domaine public sans modification de l'état des immeubles (CE, 5 juillet 2022, n° [459089](#)).

du plan et figurer dans le rapport de présentation.

Si l'absence dans le PLU approuvé de tels indicateurs est constitutive d'une illégalité, une telle illégalité, qui est par elle-même, eu égard à l'objet des indicateurs, sans conséquence sur le PLU en tant qu'il fixe les règles susceptibles d'être opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, n'est de nature à justifier que l'annulation partielle de la délibération approuvant le plan, en tant seulement qu'elle a omis d'identifier les indicateurs en cause (CE, 7 juillet 2022, n° [451137](#)).

qu'aux règles de fond qui peuvent, dans ces hypothèses particulières, continuer à figurer dans les plans locaux d'urbanisme et ainsi à s'appliquer aux constructions qui sont situées dans leur périmètre.

Les règles soumettant les constructions à permis de construire ou déclaration de travaux, dont un plan local d'urbanisme ne saurait décider et qui relèvent d'ailleurs d'un autre livre du code de l'urbanisme, sont définies, pour l'ensemble du territoire national, par les articles [R. 421-14](#) et [R. 421-17](#) du code de l'urbanisme, qui renvoient, depuis le 1er janvier 2016, pour déterminer les cas de changement de destination soumis à autorisation, aux destinations et sous-destinations identifiées aux articles [R. 151-27](#) et [R. 151-28](#) de ce code (CE, 7 juillet 2022, n° [454789](#)).

La consultation du préfet prévue par l'article [L. 422-5-1](#) du code de l'urbanisme n'est requise que lorsque la demande d'autorisation d'urbanisme dont le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est saisi porte sur un projet ayant pour effet de créer ou d'étendre significativement une construction ou une installation destinée à l'exercice d'un culte.

L'article [L. 422-5-1](#) du code de l'urbanisme a pour objet d'imposer au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'il est saisi d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour un projet de construction ou d'installation destinée à l'exercice d'un culte, de recueillir l'avis du préfet. Il résulte de cet article, éclairé par les travaux préparatoires de la loi n° [2021-](#)

Un permis modificatif peut être délivré dès lors que la construction concernée n'est pas achevée et que les modifications sur lesquelles porte le permis de construire modificatif n'apportent pas à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

L'autorité compétente, saisie d'une demande en ce sens, peut délivrer au titulaire d'un permis de construire en cours de validité un permis modificatif, tant que la construction que ce permis autorise n'est pas achevée, dès lors que les modifications envisagées n'apportent pas

[1109](#) du 24 août 2021 dont il est issu, que la consultation qu'il prévoit n'est requise que lorsque la demande dont le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est saisi porte sur un projet ayant pour effet de créer ou d'étendre significativement une construction ou une installation destinée à l'exercice d'un culte (*CE, 25 juillet 2022, n° [463525](#)*).

à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même (*CE, Section, 26 juillet 2022, n° [437765](#)*). Sur cet arrêt voir la note en page 3 du présent numéro.



Nous contacter

Pour toute question, remarque ou pour vous inscrire à la lettre *URBA-Info* :
qv4.dhup@developpement-durable.gouv.fr